

**KOM Invest A/S Skive**  
Bjørnevej 4  
7800 Skive  
CVR-nr. 30348117

## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2017

**Dirigent**

Navn:  Lars Norgren Kopp

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

KOM Invest A/S Skive

Bjørnevej 4

7800 Skive

CVR-nr.: 30348117

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Grethe Madsen

Kaj Ove Madsen

Lene Louise Kvist-Madsen

Pia Suzanne Finderup

Martin Kvist-Madsen

Lars Norgren Kopp

Martin Finderup

Gert Stampe

### Direktion

Kaj Ove Madsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Slotsgade 3, st.

7800 Skive

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for KOM Invest A/S Skive.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 30.05.2017

### Direktion

Kaj Ove Madsen

### Bestyrelse

Grethe Madsen

Kaj Ove Madsen

Lene Louise Kvist-Madsen

Pia Suzanne Finderup

Martin Kvist-Madsen

Lars Norgren Kopp

Martin Finderup

Gert Stampe

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i KOM Invest A/S Skive

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KOM Invest A/S Skive for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skive, den 30.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Peder Østergaard  
statsautoriseret revisor



Claus Bjørnlund  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter er drift og udlejning af investeringsejensomme. Investeringsejendomme omfatter kontor- og boligejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede resultat for perioden.

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder, da det er vurderet, at dette er mere retvisende. Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes nu efter indre værdis metode. Tidligere blev kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnet til kostpris.

Den samlede indvirkning af praksisændringen har haft nedenstående effekt på primotalle:ne:

Årets resultat er negativ påvirket med 1.333 t.kr. Balancesummen er forøget med 5.132 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 er forøget med 5.132 t.kr.

Den samlede indvirkning af praksisændringen har haft nedenstående effekt på ultimotalle:ne:

Årets resultat skat er negativ påvirket med 4.963 t.kr. Balancesummen er forøget med 1.833, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 er negativ påvirket med 4.963 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.820.247</b>	<b>10.170.537</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.087.690)	(1.039.830)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(175.042)
Personaleomkostninger	1	(2.668.755)	(2.455.934)
Af- og nedskrivninger		(912.108)	(104.704)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.151.694</b>	<b>6.395.027</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		186.671	(302.577)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(170.890)	(1.530.596)
Andre finansielle indtægter	2	1.500.475	1.221.014
Andre finansielle omkostninger	3	(5.986.297)	(6.305.842)
<b>Resultat før skat</b>		<b>681.653</b>	<b>(522.974)</b>
Skat af årets resultat	4	38.653	(446.091)
<b>Årets resultat</b>		<b>720.306</b>	<b>(969.065)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(1.993.763)	(1.333.173)
Overført resultat		2.714.069	364.108
		<b>720.306</b>	<b>(969.065)</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		225.446.152	221.422.231
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		410.253	409.952
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>225.856.405</u></b>	<b><u>221.832.183</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.882.453	4.496.538
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.258.563	5.008.155
Kapitalandele i associerede virksomheder		42.263.595	43.660.645
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		85.350	117.400
Andre værdipapirer og kapitalandele		461.100	461.100
Andre tilgodehavender		17.537.815	15.977.862
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>70.488.876</u></b>	<b><u>69.721.700</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>296.345.281</u></b>	<b><u>291.553.883</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.091.621	21.029.304
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.106.797	4.458.486
Andre tilgodehavender		7.054.761	1.637.270
Tilgodehavende selskabsskat		393.136	170.775
Periodeafgrænsningsposter		18.981	30.696
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>19.665.296</u></b>	<b><u>27.326.531</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>9.769.756</u></b>	<b><u>3.373.412</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>29.435.052</u></b>	<b><u>30.699.943</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>325.780.333</u></b>	<b><u>322.253.826</u></b>

## Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital	7	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	1.993.763
Overført overskud eller underskud		83.879.847	82.001.111
<b>Egenkapital</b>		<b>84.379.847</b>	<b>84.494.874</b>
Udskudt skat		10.126.000	10.166.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.126.000</b>	<b>10.166.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter		99.245.362	103.310.193
Deposita		401.695	369.096
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>99.647.057</b>	<b>103.679.289</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	3.751.923	3.225.757
Deposita		2.475.961	2.456.996
Modtagne forudbetalinger fra kunder		284.511	342.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.019.313	443.187
Gæld til tilknyttede virksomheder		106.185.308	101.316.678
Anden gæld		16.910.413	16.128.173
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>131.627.429</b>	<b>123.912.963</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>231.274.486</b>	<b>227.592.252</b>
<b>Passiver</b>		<b>325.780.333</b>	<b>322.253.826</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	78.862.746	79.362.746
Ændring i regnskabspraksis	0	1.993.763	3.138.365	5.132.128
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.993.763</b>	<b>82.001.111</b>	<b>84.494.874</b>
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(1.070.940)	(1.070.940)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	235.607	235.607
Årets resultat	0	(1.993.763)	2.714.069	720.306
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>83.879.847</b>	<b>84.379.847</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	2.175.329	1.897.124
Pensioner	380.947	465.700
Andre omkostninger til social sikring	55.107	58.543
Andre personaleomkostninger	57.372	34.567
	<b>2.668.755</b>	<b>2.455.934</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>7</b>	<b>7</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	673.425	571.237
Renteindtægter i øvrigt	132.344	325.193
Valutakursreguleringer	123.016	0
Øvrige finansielle indtægter	571.690	324.584
	<b>1.500.475</b>	<b>1.221.014</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.522.659	2.677.060
Renteomkostninger i øvrigt	23.615	9.743
Øvrige finansielle omkostninger	3.440.023	3.619.039
	<b>5.986.297</b>	<b>6.305.842</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(35.083)	424.700
Regulering vedrørende tidligere år	(3.570)	21.391
	<b>(38.653)</b>	<b>446.091</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	209.326.556	849.870
Tilgange	9.966.139	57.481
Afgange	(4.854.528)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>214.438.167</b>	<b>907.351</b>
Opskrivninger primo	12.095.675	0
Årets opskrivninger	(1.087.690)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.007.985</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(439.918)
Årets afskrivninger	0	(57.180)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(497.098)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>225.446.152</b>	<b>410.253</b>

Selskabets ejendomme er kombineret beboelses- og erhvervsjendom på i alt 28.903 m<sup>2</sup> beliggende i Skive. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 630 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør i gennemsnit 6,5% pr. 31.12.2016.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 17,1 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 8.742 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Der er i værdien af investeringsejendomme indregnet to ejendomme, som endnu ikke er fuldt udviklede, hvorfor disse er indregnet til kostpris.

## Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo	4.157.170	5.008.155	42.006.250	117.400
Tilgange	799.000	250.408	3.773.840	0
Afgange	(2.289.629)	0	0	(32.050)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.666.541</b>	<b>5.258.563</b>	<b>45.780.090</b>	<b>85.350</b>
Opskrivninger primo	339.368	0	1.654.395	0
Andel af årets resultat	207.601	0	(170.890)	0
Udbytte	0	0	(5.000.000)	0
Tilbageførsel af opskrivninger	1.668.943	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.215.912</b>	<b>0</b>	<b>(3.516.495)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.882.453</b>	<b>5.258.563</b>	<b>42.263.595</b>	<b>85.350</b>
			<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>	<b>Andre tilgode- havender kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo			461.100	15.977.862
Tilgange			0	1.559.953
Afgange			0	0
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>461.100</b>	<b>17.537.815</b>
Opskrivninger primo			0	0
Andel af årets resultat			0	0
Udbytte			0	0
Tilbageførsel af opskrivninger			0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>461.100</b>	<b>17.537.815</b>

## Noter

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
A-aktier	1	50000	50.000
B-aktier	9	50000	450.000
	<b>10</b>		<b>500.000</b>

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.751.923	3.225.757	99.245.362	82.936.893
Deposita	0	0	401.695	0
	<b>3.751.923</b>	<b>3.225.757</b>	<b>99.647.057</b>	<b>82.936.893</b>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning og hæfter derfor fra og med 1. juli 2012 delvist solidarisk og delvist subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den subsidiære hæftelse udgør dog højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i det pågældende selskab, der ejes direkte eller indirekte af selskabet.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter deponeret:

Ejerpantebrev nom. 2.554 t.kr., A. P. Møllers Allé 43, Skive

Ejerpantebrev nom. 20 t.kr., Thomsensgade 17, Skive

Skadeløsbrev nom. 33.000 t.kr., Østerbro 2, Skive

Skadeløsbrev nom. 33.000 t.kr., Åparken 2-6, Skive

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 58.763 t.kr. pr. 31.12.2016.

Selskabet kautionerer for det associerede selskab Ejendomsselskabet Hjørtevej 2 ApS's engagement med Nykredit. Kautionen er begrænset til 49% af engagementet.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

#### **Gæld tilknyttet investeringsejendomme**

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttede investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Den samlede indvirkning af praksisændringen, som er beskrevet ovenfor, udgør en forøgelse af årets resultat før skat på 129 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør en forøgelse på 28 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 101 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 er forøget med 101 t.kr.

#### **Indregning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes nu efter indre værdis metode. Tidligere blev kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnet til kostpris.

Den samlede indvirkning af praksisændringen har haft nedenstående effekt på primotallene:

Årets resultat er negativ påvirket med 1.333 t.kr. Balancesummen er forøget med 5.132 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 er forøget med 5.132 t.kr.

Den samlede indvirkning af praksisændringen har haft nedenstående effekt på ultimotallene:

Årets resultat skat er negativ påvirket med 4.963 t.kr. Balancesummen er forøget med 1.833, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 er negativ påvirket med 4.963 t.kr.

Herudover er regnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den forventede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Investeringsejendomme, der er ny erhvervede eller der af andre årsager ikke er et anvendeligt afkast til brug for beregningen, værdiansættes på baggrunden af kostprisen.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

## Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.